

# Проблемы и вопросы гражданского права

УДК 340.141  
ББК Х404.12+Х404.212.47

## ПРАВОВАЯ ПРИНАДЛЕЖНОСТЬ ОТНОШЕНИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

*Т. А. Береговая*

*Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск)*

В статье рассматриваются отношения по управлению многоквартирными домами, исследуются зафиксированные законодателем цели управления (требования к управлению). Анализируя суть управления многоквартирным домом, автор пришел к выводу о том, что в основе управления заложен механизм по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнения работ, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания, надлежащее содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг. В статье проводится дифференциация исследуемых отношений исходя из принадлежности этих отношений к сферам частноправового и публично-правового регулирования.

*Ключевые слова:* управление многоквартирным домом, требования к деятельности по управлению многоквартирным домом.

В период действия ЖК РСФСР [1] отношения по управлению и эксплуатации жилищного фонда являлись сугубо публичными, в том числе административными. Поэтому некоторые авторы, по инерции перечисляя отношения, входящие в круг жилищных, управление многоквартирными домами относят к группе административных отношений [3, с. 41; 2, с. 9]. Другие, наоборот, утверждают, что управление домами из административно-правового регулирования перешло в гражданско-правовое [7, с. 7, 4].

Не соглашаясь ни с тем, ни с другим, приведем следующие доводы.

В советское время отношения по управлению жилищным фондом входили в круг как жилищной политики, так и жилищного законодательства. Управление возлагалось на специально уполномоченные государственные органы, а непосредственно управление осуществлялось жилищно-эксплуатационными организациями (см.: раздел II (ст. 16–27) Жилищного кодекса РСФСР). В названный раздел входили нормы, регулирующие отношения по техническому учету и контролю над использованием и сохранностью, которые также осуществлялись специальными государственными органами. Следовательно, эти органы и организации в рамках своей компетенции осуществляли управленческие функ-

ции самого государства. Соответственно управление жилищным фондом относилось к административному (публичному) регулированию и входило в круг жилищного законодательства.

Ныне действующий ЖК РФ содержит раздел VIII, но уже под иным названием: «Управление многоквартирными домами». Из оглавления и названия статей видно, что речь идет об управлении не всей совокупностью жилых помещений, которая и составляет жилищный фонд, а об управлении конкретными многоквартирными домами.

Раздел начинается со ст. 161 ЖК РФ, посвященной выбору способа управления многоквартирным домом, а впоследствии дополненной общими требованиями к деятельности по управлению многоквартирным домом [6]. Объем статьи при этом оказался большим и трудно воспринимаемым для рядовых собственников помещений. На наш взгляд, законодателю стоило требования к деятельности по управлению многоквартирным домом установить в отдельной статье. Данные требования обращены к лицам, которые по договорам с собственниками осуществляют деятельность по управлению и направлены на регулирование иного по существу процесса, чем выбор способа управления, обращенного непосредственно к собственникам помещений в мно-

гоквартирном доме. Тем более требования названы общими, что предполагает наличие специальных требований.

При диспозитивности, выражающейся в существовании нескольких вариантов способов управления многоквартирным домом, которые собственники помещений могут выбрать самостоятельно на общем собрании, законодатель установил императивную обязанность выбора соответствующего способа управления. Правовым последствием неисполнения данной обязанности является то, что орган местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом, проводит конкурс по отбору управляющей организации для управления этим домом. Тем самым в частный интерес внедряется публичный элемент в виде обязанностей органов местного самоуправления.

При анализе общих требований к деятельности по управлению многоквартирным домом прослеживаются многочисленные императивные нормы в виде установления ответственности субъектов, осуществляющих деятельность по управлению перед собственниками помещений в многоквартирном доме в зависимости от выбранного способа управления. Данные изменения мы расцениваем позитивно, так как это дает возможность более четкого выстроить отношения между собственниками помещений и субъектами, осуществляющими управление. Недоработкой законодателя считаем то, что не определено понятие управления многоквартирным домом, а перечисляются только его цели (требования к управлению). При этом раскрывается содержание только одной из них – надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Данное требование тесно связано с другим, поставленным законодателем на первое место, – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания, соответственно то и другое требования не возможны без третьего – предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме. Представляется, что перечисленные цели выражают в первую очередь общественный (публичный) интерес, так как в них отражена одна из важных функций государства – обеспечение жизнедеятельности людей, гарантированность беспрепятственного осуществления гражданами права на жилище. Направлены они не собственникам помещений непосредственно, а тем лицам (в большинстве

субъектам, профессионально занимающимся данным видом деятельности), с которыми собственники заключают договоры на оказание соответствующих услуг и выполнение работ. Поэтому так много императивных установлений при регулировании деятельности, направленной на обеспечение перечисленных целей и осуществления контроля над ней.

Заметим еще одну немаловажную деталь. В названии раздела VIII и ст. 161 ЖК РФ указывается объект управления – многоквартирный дом. Это вполне объяснимо с технической точки зрения, так как обеспечить безопасность и благоприятность проживания, предоставление коммунальных услуг, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме невозможно без осуществления тех же требований по отношению к жилым и нежилым помещениям. Поэтому деятельность по управлению распространяется на весь многоквартирный дом в целом.

Остается еще одна цель, ради которой устанавливается управление многоквартирным домом, – решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. На наш взгляд, здесь на первом месте стоит частный интерес собственников помещений, которые реализуют свои собственнические правомочия по владению, пользованию и в установленных законом пределах распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме. Эти вопросы собственники помещений могут решить самостоятельно, не привлекая других лиц, хотя не исключена возможность делегирования своих полномочий другим лицам. Обозначенная цель управления направлена только на общее имущество в многоквартирном доме и практически не нормируется ЖК РФ, поэтому применим общедозволительный метод регулирования, т.е. собственники помещений могут использовать общее имущество в многоквартирном доме так, как не запрещено жилищным законодательством.

Представляется, что законодатель, определяя суть управления многоквартирным домом, заложил в основу управления не реализацию собственнических правомочий и обязанностей, входящих в содержание права общей собственности на общее имущество, а в первую очередь обеспечение механизма по оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме соответствующих услуг и выполнению работ, обеспечивающих благоприятные и безопасные условия проживания,

надлежащее содержание общего имущества и предоставление коммунальных услуг.

Этот вывод подтверждается также и анализом ст. 162 ЖК РФ, посвященной договору управления многоквартирным домом при реализации самого распространенного способа управления управляющей организацией. Предметом данного договора выступает оказание услуг и выполнение работ управляющей организацией, что доказывает тезис о том, что данный договор призван обеспечить потребность собственников помещений в надлежащем содержании и ремонте общего имущества, предоставлении коммунальных услуг. Управляющая организация вправе осуществлять и иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность, например, собственники могут делегировать ей полномочия по решению вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме. Но это, как представляется, вторично.

Нормы данной статьи, хотя и регулируют гражданско-правовой договор, имеют преимущественно императивную направленность.

В ст. 165 ЖК РФ даются указания органам местного самоуправления о необходимости создания условий для управляющих организаций, ТСЖ, жилищных кооперативов, собственников помещений, которые должны быть направлены на создание эффективного управления многоквартирными домами. В данной статье содержатся положения о полномочиях органов местного самоуправления по контролю над деятельностью управляющих организаций; об обязанностях управляющих организаций, ТСЖ, кооперативов предоставлять гражданам по их запросам соответствующую информацию, касающуюся оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах; об обязанностях различных организаций, осуществляющих поставки коммунальных ресурсов и оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах предоставлять органам местного самоуправления соответствующую информацию о своей деятельности. Нормы данной статьи носят обязывающий и императивный характер регулирования.

Итак, управление жилищным фондом в широком понимании как функция государства

по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, коммунальному обслуживанию, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса и относится к области жилищной политики. Регулирование отношений по управлению жилищным фондом входит в круг жилищного законодательства только по некоторым вопросам, а именно по вопросам государственного технического учета жилищного фонда, осуществления контроля над его использованием и сохранностью; государственного жилищного надзора; по вопросам создания условий для эффективного управления многоквартирными домами; по контролю над деятельностью управляющих организаций, организаций, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также за лицами, оказывающими услуги и выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Управление многоквартирным домом является проявлением как частного, так и публичного интересов, относится к комплексному институту, подпадающему, как под частноправовое, так и публично-правовое регулирование.

Есть и другое мнение по этому вопросу. Так, А. Е. Тарасова считает, что институт управления многоквартирным домом нельзя отнести к разновидности частного, он является публично ориентированным явлением, направленным на обеспечение и защиту общих и публичных интересов в равной степени с интересами частными [5, с. 90].

Поскольку многоквартирный дом состоит не только из жилых помещений, находящихся в индивидуальной собственности, но и из общего имущества, находящегося в общей собственности собственников помещений, то управление этим имуществом можно рассматривать как осуществление права собственности, в котором проявляется частный интерес. Однако, исходя из более широких целей управления многоквартирным домом, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание, предоставление коммунальных услуг, выполнение мероприятий по энергосбережению, осуществление капитального ремонта, видно, что в таком

управлении заинтересованы не только собственники, но и государство, и общество в целом.

Управление общим имуществом в многоквартирном доме мы рассматриваем как составную часть управления многоквартирным домом, но только в узком проявлении, как одну из составляющих цели управления многоквартирным домом – решение вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом. Это является проявлением частного интереса собственников общего имущества в конкретном многоквартирном доме и подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

Исходя из принадлежности отношений по управлению жилой недвижимостью к сферам частноправового или публично-правового регулирования, выделим несколько групп:

– управление жилищным фондом как функция государства по строительству и эксплуатации жилищного фонда, обеспечению его безопасности и сохранности, организации коммунального обслуживания, техническому учету, контролю и надзору является проявлением публичного интереса, относится к сфере комплексного, преимущественно административного регулирования;

– управление многоквартирным домом в виде обеспечения надлежащей эксплуатации является проявлением частного и публичного интересов и относится к сферам частного и публичного регулирования, подпадает под регулирование жилищным, гражданским, административным законодательством;

– управление общим имуществом собственников помещений, расцениваемое как составная часть управления многоквартирным домом, в виде решения вопросов пользования и в установленных законом пределах распоряжения указанным имуществом является

проявлением частного интереса и относится к сфере частного регулирования, подпадает под регулирование жилищным и гражданским законодательством.

Представляется, что такая дифференциация отношений обусловлена комплексностью правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами, и учет ее будет способствовать повышению эффективности осуществления данной деятельности.

### Литература

1. Жилищный кодекс РСФСР от 24 июня 1983 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 406.

2. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / А. Ю. Бушуев (и др.) / под ред. О. А. Городова. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 320 с.

3. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / под ред. П. В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2005. – 653 с.

4. Социальное законодательство. Научно-практическое издание / отв. ред. Ю. А. Тихомиров, В. Н. Зеньков (автор главы IX «Современное жилищное законодательство» Т. Е. Мельник) // СПС «КонсультантПлюс».

5. Тарасова, Е. А. Правовая квалификация модели управления многоквартирными домами в жилищном законодательстве РФ / Е. А. Тарасова // Жилищное право. – 2011. – № 9. – С. 69–95.

6. Федеральный закон от 4 июня 2011 г. № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2011. – № 23. – Ст. 3263.

7. Шешко, Г. Ф. Качество закона, или работа над ошибками / Г. Ф. Шешко, В. Н. Литовкин // Закон. – № 6. – 2005. – С. 6–12.

**Береговая Татьяна Александровна** – доцент кафедры гражданского права и процесса, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). E-mail: borzenkova87@rambler.ru.

## LEGAL ASPECT OF THE TERMS OF APARTMENT BLOCKS ADMINISTRATION

*T. A. Beregovaya*  
*South Ural State University (Chelyabinsk)*

The article considers the terms of apartment blocks administration; administrative objectives (requirements to administration) stipulated by law-maker are studied. Analyzing the core of apartment blocks administration the author comes to the conclusion that mechanism of services delivery and work performance to the owners of apartment blocks, which guarantee favourable and safe living conditions, proper treatment of common property and communal services. Differentiation of studied terms due to various spheres of private and public regulation is given in the article.

*Keywords: apartment blocks administration, requirements to apartment blocks administration.*

**Tatiana Aleksandrovna Beregovaya** – Associate Professor of Civil Law and Procedure Department, South Ural State University (Chelyabinsk). E-mail: borzenkova87@rambler.ru.

*Статья поступила в редакцию 19 сентября 2013 г.*